

桃園市觀音區影響住宅用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	7 面積	<div>(比較標的) 比準地 (比準地)宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:100M ² 以上未滿3000M ²
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:未滿100M ² 或 3000M ² 以上未滿5000M ²
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:5000M ² 以上未滿8000M ²
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:8000M ² 以上未滿12000M ²
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:12000M ² 以上
	8 寬度	<div>(比較標的) 比準地 (比準地)宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:15M以上 稍優:10M以上未滿15M 普通:4M以上未滿10M 稍劣:3M以上未滿4M 劣:未滿3M
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	說明： 得考量宗地寬度、深度間之比例判定宗地利用優劣程度，於「主要項目6」-其他影響地價因素細項酌予調整修正。
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	9 深度	<div>(比較標的) 比準地 (比準地)宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:18M以上未滿30M 稍優:未滿18M或30M以上未滿40M 普通:40M以上未滿50M 稍劣:50M以上未滿60M 劣:60M以上
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	說明： 得考量宗地寬度、深度間之比例判定宗地利用優劣程度，於「主要項目6」-其他影響地價因素細項酌予調整修正。
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	10 形狀	<div>(比較標的) 比準地 (比準地)宗地</div>	優	劣				最大影響範圍：5%
		優	0	5				
		劣	-5	0				

桃園市觀音區影響住宅用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	11 臨街情形	(比較標的) 比準地 (比準地) 空地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優:三面臨街以上 稍優:路角地 普通:雙面臨街 稍劣:單面臨街 劣:非臨街地
		優	0	5	10	15	20	若因情況特殊，致原設定之級距調整仍無法反映實際市場情況，可於個別因素之其他項目再作加強調整，惟該2次調整率加總數，仍須於內政部訂定之『影響地價個別因素評價基準表』所規定臨街情形之最大影響範圍內。
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
		劣	-20	-15	-10	-5	0	
	12 地勢	(比較標的) 比準地 (比準地) 空地	優	劣				最大影響範圍：5% 優:平坦 劣:高亢或低窪
		優	0	5				
		劣	-5	0				
2 道路條件	13 道路種類	(比較標的) 比準地 (比準地) 空地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優:主要道路 稍優:次要道路 普通:巷道 稍劣:農路 劣:無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	14 面前道路寬度	(比較標的) 比準地 (比準地) 空地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優:20M以上未滿30M 稍優:逾12M未滿20M或30M以上 普通:逾6M至12M以下 稍劣:1M至6M以下 劣:無
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	

桃園市觀音區影響住宅用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
3 接近條件	15 接近學校之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 空地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優:未滿500M 稍優:500M以上未滿1000M 普通:1000M以上未滿1500M 稍劣:1500M以上未滿2000M 劣:2000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	16 接近市場之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 空地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優:未滿500M 稍優:500M以上未滿1000M 普通:1000M以上未滿1500M 稍劣:1500M以上未滿2000M 劣:2000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	17 接近公園廣場之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 空地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優:未滿500M 稍優:500M以上未滿1000M 普通:1000M以上未滿1500M 稍劣:1500M以上未滿2000M 劣:2000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	18 接近車站之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 空地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優:未滿1000M 稍優:1000M以上未滿2000M 普通:2000M以上未滿3000M 稍劣:3000M以上未滿4000M 劣:4000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

桃園市觀音區影響住宅用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
3 接近條件	19 接近商 圈之 程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 空地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優:未滿500M 稍優:500M以上未滿1000M 普通:1000M以上未滿1500M 稍劣:1500M以上未滿2000M 劣:2000M以上或無
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
4 周 邊 環 境 條 件	20 嫌 惡 設 施	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 空地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優:3000M以上或無 稍優:2000M以上未滿3000M 普通:1000M以上未滿2000M 稍劣:500M以上未滿1000M 劣:未滿500M
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	21 停 車 方 便 性	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 空地</div></div>	優	普通	劣			最大影響範圍：2% 優:停車極便利 普通：停車便利性尚可 劣:停車不便利或無停車場
		優	0	1	2			
		普通	-1	0	1			
		劣	-2	-1	0			
5 行 政 條 件	22 使 用 分 區 或 編 定 用 地	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 空地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：商業區、工商綜合區。 稍優：住宅區、農業區(建)、保護區(建)、甲、乙、丙建。 普通：工業區、丁建、窯業、交通(交通設施)、遊憩、古蹟、殯葬(殯葬設施)等用地。 稍劣：農業、保護區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態、國土保安用地。 劣：河川區及其他使用分區或用地。 ※特定目的事業用地、公共設施用地等得按核准性質或現況斟酌改用
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	

桃園市觀音區影響住宅用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
5 行政條件	23 建蔽率	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：60%以上 普通：逾40%未滿60% 劣：40%以下
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-5	0			
	24 容積率	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：40% 優：逾300% 稍優：逾250%至300%以下 普通：逾200%至250%以下 稍劣：逾150%至200%以下 劣：150%以下
		優	0	10	20	30	40	
		稍優	-10	0	10	20	30	
		普通	-20	-10	0	10	20	
		稍劣	-30	-20	-10	0	10	
		劣	-40	-30	-20	-10	0	
	25 有無禁限建	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：40% 優：無禁止或限制建築 稍優：有禁止建築，但有合法建物得為從來之使用 普通：限制建築高度或面積 稍劣：限制整體開發 劣：禁止建築 說明： 限制建築對當地建築形態無顯著影響者，應於「主要項目6」-其他影響地價因素細項予以調整修正。
		優	0	10	20	30	40	
		稍優	-10	0	10	20	30	
		普通	-20	-10	0	10	20	
		稍劣	-30	-20	-10	0	10	
		劣	-40	-30	-20	-10	0	
6 其他	其他 影響地價因素	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地						最大影響範圍：30% 其他足以影響地價之因素 說明： 增列本項目修正細項，須敘明修正理由。

桃園市觀音區影響商業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	7 面積	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:100M ² 以上未滿3000M ²
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:未滿100M ² 或 3000M ² 以上未滿5000M ²
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:5000M ² 以上未滿8000M ²
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:8000M ² 以上未滿12000M ²
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:12000M ² 以上
	8 寬度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10%
		優	0	2.5	5	7.5	10	優:15M以上 稍優:10M以上未滿15M 普通:4M以上未滿10M 稍劣:3M以上未滿4M 劣:未滿3M
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	說明： 得考量宗地寬度、深度間之比例判定宗地利用優劣程度，於「主要項目6」-其他影響地價因素細項酌予調整修正。
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	9 深度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:18M以上未滿30M 稍優:未滿18M或30M以上未滿40M 普通:40M以上未滿50M 稍劣:50M以上未滿60M 劣:60M以上
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	說明： 得考量宗地寬度、深度間之比例判定宗地利用優劣程度，於「主要項目6」-其他影響地價因素細項酌予調整修正。
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	10 形狀	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	劣				最大影響範圍：5%
		優	0	5				優:方形包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形) 劣:不規則形
		劣	-5	0				

桃園市觀音區影響商業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	11 臨街情形	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優:三面臨街以上 稍優:路角地 普通:雙面臨街 稍劣:單面臨街 劣:非臨街地
		優	0	5	10	15	20	若因情況特殊，致原設定之級距調整仍無法反映實際市場情況，可於個別因素之其他項目再作加強調整，惟該2次調整率加總數，仍須於內政部訂定之『影響地價個別因素評價基準表』所規定臨街情形之最大影響範圍內。
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
		劣	-20	-15	-10	-5	0	
	12 地勢	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	劣				最大影響範圍：5% 優:平坦 劣:高亢或低窪
		優	0	5				
		劣	-5	0				
2 道路條件	13 道路種類	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優:主要道路 稍優:次要道路 普通:巷道 稍劣:農路 劣:無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	14 面前道路寬度	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優:20M以上未滿30M 稍優:逾12M未滿20M或30M以上 普通:逾6M至12M以下 稍劣:1M至6M以下 劣:無
		優	0	3.75	7.5	11.75	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.75	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.75	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.75	-7.5	-3.75	0	

桃園市觀音區影響商業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
3 接近條件	15 接近學校之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	16 接近市場之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	17 接近公園廣場之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	18 接近車站之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

桃園市觀音區影響商業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
3 接近條件	19 接近商 圈之 程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優:未滿500M 稍優:500M以上未滿1000M 普通:1000M以上未滿1500M 稍劣:1500M以上未滿2000M 劣:2000M以上或無
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
4 周 邊 環 境 條 件	20 嫌 惡 設 施	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優:3000M以上或無 稍優:2000M以上未滿3000M 普通:1000M以上未滿2000M 稍劣:500M以上未滿1000M 劣:未滿500M
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	21 停 車 方 便 性	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優:停車極便利 普通：停車便利性尚可 劣:停車不便利或無停車場
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
5 行 政 條 件	22 使 用 分 區 或 編 定 用 地	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：商業區、工商綜合區。 稍優：住宅區、農業區(建)、保護區(建)、甲、乙、丙建。 普通：工業區、丁建、窯業、交通（交通設施）、遊憩、古蹟、殯葬(殯葬設施)等用地。 稍劣：農業、保護區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態、國土保安用地。 劣：河川區及其他使用分區或用地。 ※特定目的事業用地、公共設施用地等得按核准性質或現況斟酌改用
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	

桃園市觀音區影響商業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
5 行政條件	23 建蔽率	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：80%以上 普通：逾60%未滿80% 劣：60%以下
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-5	0			
	24 容積率	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：40% 優：逾400% 稍優：逾350%至400%以下 普通：逾300%至350%以下 稍劣：逾250%至300%以下 劣：250%以下
		優	0	10	20	30	40	
		稍優	-10	0	10	20	30	
		普通	-20	-10	0	10	20	
		稍劣	-30	-20	-10	0	10	
		劣	-40	-30	-20	-10	0	
	25 有無禁限建	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：40% 優：無禁止或限制建築 稍優：有禁止建築，但有合法建物得為從來之使用 普通：限制建築高度或面積 稍劣：限制整體開發 劣：禁止建築 說明： 限制建築對當地建築形態無顯著影響者，應於「主要項目6」-其他影響地價因素細項予以調整修正。
		優	0	10	20	30	40	
		稍優	-10	0	10	20	30	
		普通	-20	-10	0	10	20	
		稍劣	-30	-20	-10	0	10	
		劣	-40	-30	-20	-10	0	
6 其他	其他影響地價因素	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地						最大影響範圍：30% 其他足以影響地價之因素 說明： 增列本項目修正細項，須敘明修正理由。

桃園市觀音區影響工業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	7 面積	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:3000M ² 以上
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:500M ² 以上未滿3000M ²
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:100M ² 以上未滿500M ²
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:50M ² 以上未滿100M ²
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:未滿50M ²
	8 寬度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:50M以上
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:20M以上未滿50M
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:10M以上未滿20M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:5M以上未滿10M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:未滿5M
	9 深度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:80M以上未滿200M
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:50M以上未滿80M或200M以上
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:30M以上未滿50M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:16M以上未滿30M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:未滿16M
	10 形狀	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	劣				最大影響範圍：5%
		優	0	5				優:方形(包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形)
		劣	-5	0				劣:不規則形

桃園市觀音區影響工業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
1 宗地條件	11 臨街情形	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：三面臨街以上 稍優：路角地 普通：雙面臨街 稍劣：單面臨街 劣：非臨街地
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	若因情況特殊，致原設定之級距調整仍無法反映實際市場情況，可於個別因素之其他項目再作加強調整，惟該2次調整率加總數，仍須於內政部訂定之『影響地價個別因素評價基準表』所規定臨街情形之最大影響範圍內。
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	
	12 地勢	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	劣				最大影響範圍：5% 優：平坦 劣：高亢或低窪
		優	0	5				
		劣	-5	0				
2 道路條件	13 道路種類	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	14 面前道路寬度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：20M以上 稍優：15M以上未滿20M 普通：10M以上未滿15M 稍劣：1M以上未滿10M 劣：無
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	

桃園市觀音區影響工業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註
3 接近條件	15 接近學校之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地					本項不予考慮調整
	16 接近市場之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：5% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	
	17 接近公園廣場之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地					本項不予考慮調整
	18 接近車站之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：5% 優：未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	

桃園市觀音區影響工業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
3 接近條件	19 接近商圈之程度	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>					本項不予考慮調整	
4 周邊環境條件	20 嫌惡設施	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優:3000M以上或無 稍優:2000M以上未滿3000M 普通:1000M以上未滿2000M 稍劣:500M以上未滿1000M 劣:未滿500M
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	21 停車方便性	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	普通	劣			最大影響範圍：2% 優:停車極便利 普通：停車便利性尚可 劣:停車不便利或無停車場
		優	0	1	2			
		普通	-1	0	1			
		劣	-2	-1	0			
5 行政條件	22 使用分區或編定用地	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：商業區、工商綜合區。 稍優：住宅區、農業區(建)、保護區(建)、甲、乙、丙建。 普通：工業區、丁建、窯業、交通(交通設施)、遊憩、古蹟、殯葬(殯葬設施)等用地。 稍劣：農業、保護區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態、國土保安用地。 劣：河川區及其他使用分區或用地。 ※特定目的事業用地、公共設施用地等得按核准性質或現況斟酌改用
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	

桃園市觀音區影響工業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
5 行政條件	23 建蔽率	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：70%以上 普通：60%以上未滿70% 劣：未滿60%
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-5	0			
	24 容積率	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：逾300% 稍優：逾250%至300%以下 普通：逾200%至250%以下 稍劣：逾150%至200%以下 劣：150%以下
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
		劣	-20	-15	-10	-5	0	
	25 有無禁限建	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：40% 優：無禁止或限制建築 稍優：有禁止建築，但有合法建物得為從來之使用 普通：限制建築高度或面積 稍劣：限制整體開發 劣：禁止建築 說明： 限制建築對當地建築形態無顯著影響者，應於「主要項目6」-其他影響地價因素細項予以調整修正。
		優	0	10	20	30	40	
		稍優	-10	0	10	20	30	
		普通	-20	-10	0	10	20	
		稍劣	-30	-20	-10	0	10	
		劣	-40	-30	-20	-10	0	
6 其他	其他影響地價因素	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地						最大影響範圍：30% 其他足以影響地價之因素 說明： 增列本項目修正細項，須敘明修正理由。

備註：甲種、乙種工業區經核准作商業設施使用，須改依商業用地個別因素評價基準明細表估計。

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	7 面積	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:10000M ² 以上
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:5000M ² 以上未滿10000M ²
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:2500M ² 以上未滿5000M ²
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:500M ² 以上未滿2500M ²
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:未滿500M ²
	8 寬度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:100M以上
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:50M以上未滿100M
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:8M以上未滿50M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:4M以上未滿8M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:未滿4M
	9 深度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:100M以上未滿300M
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:50M以上未滿100M或300M以上
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:30M以上未滿50M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:10M以上未滿30M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:未滿10M
	10 形狀	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	劣				最大影響範圍：5%
		優	0	5				優:方形(包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形)
		劣	-5	0				劣:不規則形

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地 條件	7 面積	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優:10000M ² 以上 稍優:5000M ² 以上未滿10000M ² 普通:2500M ² 以上未滿5000M ² 稍劣:500M ² 以上未滿2500M ² 劣:未滿500M ²
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	8 寬度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優:100M以上 稍優:50M以上未滿100M 普通:8M以上未滿50M 稍劣:4M以上未滿8M 劣:未滿4M 說明： 得考量宗地寬度、深度間之比例判定宗地利用優劣程度，於「主要項目6」-其他影響地價因素細項酌予調整修正。
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	9 深度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優:100M以上未滿300M 稍優:50M以上未滿100M或300M以上 普通:30M以上未滿50M 稍劣:10M以上未滿30M 劣:未滿10M 說明： 得考量宗地寬度、深度間之比例判定宗地利用優劣程度，於「主要項目6」-其他影響地價因素細項酌予調整修正。
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	10 形狀	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	劣				最大影響範圍：5% 優:方形(包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形) 劣:不規則形
		優	0	5				
		劣	-5	0				

桃園市觀音區影響農業用地個別因素評價基準明細表

桃園市觀音區影響農業用地個別因素評價基準明細表								
主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	11 臨街情形	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：雙面臨街以上 普通：單面臨街 劣：非臨街地
		優	0	2.5	5			若因情況特殊，致原設定之級距調整仍無法反映實際市場情況，可於個別因素之其他項目再作加強調整，惟該2次調整率加總數，仍須於內政部訂定之『影響地價個別因素評價基準表』所規定臨街情形之最大影響範圍內。
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
	12 地勢	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	劣				最大影響範圍：5% 優：平坦 劣：高亢或低窪
		優	0	5				
		劣	-5	0				
2 道路條件	13 道路種類	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	14 面前道路寬度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：20M以上 稍優：15M以上未滿20M 普通：10M以上未滿15M 稍劣：1M以上未滿10M 劣：無
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	

桃園市觀音區影響農業用地個別因素評價基準明細表								
主要項目	細項	價格修正率					備註	
3 接近條件	15 接近學校之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地						本項不予考慮調整
	16 接近市場之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	17 接近公園廣場之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地						本項不予考慮調整
	18 接近車站之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

桃園市觀音區影響農業用地個別因素評價基準明細表									
主要項目	細項	價格修正率					備註		
3 接近條件	19 接近商圈之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地						本項不予考慮調整	
4 周邊環境條件	20 嫌惡設施	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：3000M以上或無 稍優：2000M以上未滿3000M 普通：1000M以上未滿2000M 稍劣：500M以上未滿1000M 劣：未滿500M	
		優	0	2.5	5	7.5	10		
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5		
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5		
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5		
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0		
	21 停車方便性	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地							本項不予考慮調整
5 行政條件	22 使用分區或編定用地	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：商業區、工商綜合區。 稍優：住宅區、農業區(建)、保護區(建)、甲、乙、丙建。 普通：工業區、丁建、窯業、交通(交通設施)、遊憩、古蹟、殯葬(殯葬設施)等用地。 稍劣：農業、保護區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態、國土保安用地。 劣：河川區及其他使用分區或用地。 ※特定目的事業用地、公共設施用地等得按核准性質或現況斟酌改用	
		優	0	2.5	5	7.5	10		
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5		
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5		
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5		
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0		

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	7 面積	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:5000M ² 以上
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:3000M ² 以上未滿5000M ²
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:500M ² 以上未滿3000M ²
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:50M ² 以上未滿500M ²
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:未滿50M ²
	8 寬度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:100M以上
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:50M以上未滿100M
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:8M以上未滿50M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:4M以上未滿8M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:未滿4M
	9 深度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:100M以上未滿300M
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:50M以上未滿100M或300M以上
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:30M以上未滿50M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:10M以上未滿30M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:未滿10M
	10 形狀	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	劣				最大影響範圍：5%
		優	0	5				優:方形(包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形)
		劣	-5	0				劣:不規則形

桃園市觀音區影響其他用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	11 臨街情形	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優:三面臨街以上 稍優:路角地 普通:雙面臨街 稍劣:單面臨街 劣:非臨街地
		優	0	2.5	5	7.5	10	若因情況特殊，致原設定之級距調整仍無法反映實際市場情況，可於個別因素之其他項目再作加強調整，惟該2次調整率加總數，仍須於內政部訂定之『影響地價個別因素評價基準表』所規定臨街情形之最大影響範圍內。
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	12 地勢	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	劣				最大影響範圍：5% 優:平坦 劣:高亢或低窪
		優	0	5				
		劣	-5	0				
2 道路條件	13 道路種類	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優:主要道路 稍優:次要道路 普通:巷道 稍劣:農路 劣:無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	14 面前道路寬度	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優:20M以上 稍優:15M以上未滿20M 普通:10M以上未滿15M 稍劣:1M以上未滿10M 劣:無
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	

桃園市觀音區影響其他用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
3 接近條件	15 接近學校之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優:未滿500M 稍優:500M以上未滿1000M 普通:1000M以上未滿1500M 稍劣:1500M以上未滿2000M 劣:2000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	16 接近市場之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優:未滿500M 稍優:500M以上未滿1000M 普通:1000M以上未滿1500M 稍劣:1500M以上未滿2000M 劣:2000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	17 接近公園廣場之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優:未滿500M 稍優:500M以上未滿1000M 普通:1000M以上未滿1500M 稍劣:1500M以上未滿2000M 劣:2000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	18 接近車站之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優:未滿1000M 稍優:1000M以上未滿2000M 普通:2000M以上未滿3000M 稍劣:3000M以上未滿4000M 劣:4000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

桃園市觀音區影響其他用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
3 接近條件	19 接近商圈之程度	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優:未滿500M 稍優:500M以上未滿1000M 普通:1000M以上未滿1500M 稍劣:1500M以上未滿2000M 劣:2000M以上或無
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
4 周邊環境條件	20 嫌惡設施	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優:3000M以上或無 稍優:2000M以上未滿3000M 普通:1000M以上未滿2000M 稍劣:500M以上未滿1000M 劣:未滿500M
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	21 停車方便性	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	普通	劣			最大影響範圍：2% 優:停車極便利 普通：停車便利性尚可 劣:停車不便利或無停車場
		優	0	1	2			
		普通	-1	0	1			
		劣	-2	-1	0			
5 行政條件	22 使用分區或編定用地	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：商業區、工商綜合區。 稍優：住宅區、農業區(建)、保護區(建)、甲、乙、丙建。 普通：工業區、丁建、窯業、交通（交通設施）、遊憩、古蹟、殯葬(殯葬設施)等用地。 稍劣：農業、保護區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態、國土保安用地。 劣：河川區及其他使用分區或用地。 ※特定目的事業用地、公共設施用地等得按核准性質或現況斟酌改用
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	

桃園市觀音區影響其他用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
5 行政條件	23 建蔽率	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：60%以上 普通：逾40%未滿60% 劣：40%以下
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-5	0			
	24 容積率	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：逾300% 稍優：逾250%至300%以下 普通：逾200%至250%以下 稍劣：逾150%至200%以下 劣：150%以下
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
		劣	-20	-15	-10	-5	0	
	25 有無禁限建	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：40% 優：無禁止或限制建築 稍優：有禁止建築，但有合法建物得為從來之使用 普通：限制建築高度或面積 稍劣：限制整體開發 劣：禁止建築 說明： 限制建築對當地建築形態無顯著影響者，應於「主要項目6」-其他影響地價因素細項予以調整修正。
		優	0	10	20	30	40	
		稍優	-10	0	10	20	30	
		普通	-20	-10	0	10	20	
		稍劣	-30	-20	-10	0	10	
		劣	-40	-30	-20	-10	0	
6 其他	其他影響地價因素	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>						最大影響範圍：30% 其他足以影響地價之因素 說明： 增列本項目修正細項，須敘明修正理由。

